

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの都市再生のあり方

1. 中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアのまちづくりの方向性(都市再生のあり方)

■中心市街地のまちづくりビジョン

□つくばの核として、充実した都市機能を有する魅力ある都市拠点の形成

- ・つくば都心地区を一つの大きなモールとして捉えた都市拠点の形成を図る。
- ・低・未利用地の有効活用により、にぎわいを生み出す都市機能の導入を図る。
- ・つくば駅を拠点とした交通アクセス機能の強化等による、交通拠点性の向上を図る。



□筑波研究学園都市の玄関口としてふさわしい、風格ある街並みと、良好な都市環境の形成

- ・景観誘導の実施により、つくば都心地区の特徴ある良好な景観の保全・育成を推進する。
- ・優れたデザインの建築物や公共空間等の既存ストックや低・未利用地等を活用し、つくば都心地区の特徴的な都市環境の継承・育成を図る。
- ・公務員宿舎などの景観形成に大きな役割を果たしている地区について、良好な都市環境を誘導する。



■竹園・吾妻東部エリアのまちづくりビジョン

□充実した教育環境をいかし、文教都市の気品が漂う品格ある質の高い住環境の形成

- ・緑あふれるゆとりある街並み景観の維持保全・創出を図ることにより、魅力ある都市環境を継承し、洗練された品格ある質の高い住環境の形成を図る。
- ・地区住民の高い教育意識に応える保育園，幼稚園，小中学校，高校が集積する充実した教育環境の維持を図る。



□つくば都心地区近郊の利便性・快適性の高い生活文化地区の形成

- ・竹園SCを活用した地域コミュニティの形成を図る。
- ・つくば都心地区との近接性をいかし、都心地区のにぎわいを引き込み、住宅地に憩いや変化を与える。



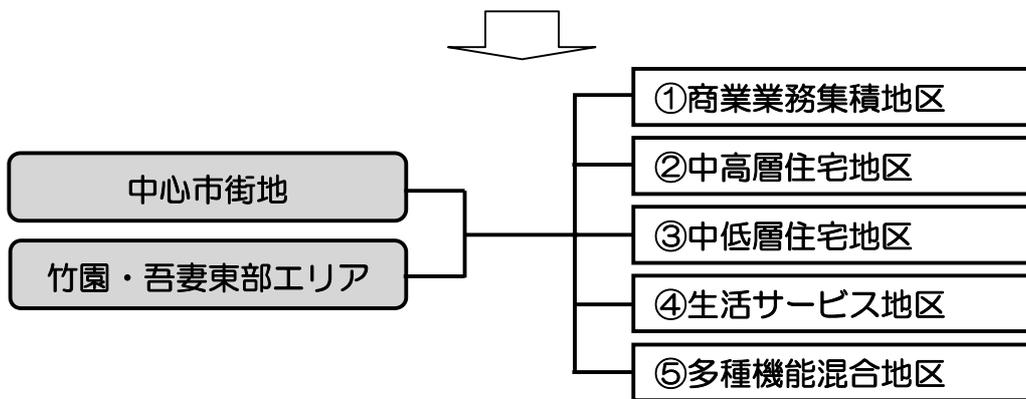
※研究学園地区まちづくりビジョンより抜粋

2. エリア内のまちづくりの方向性(都市再生のあり方)(案)

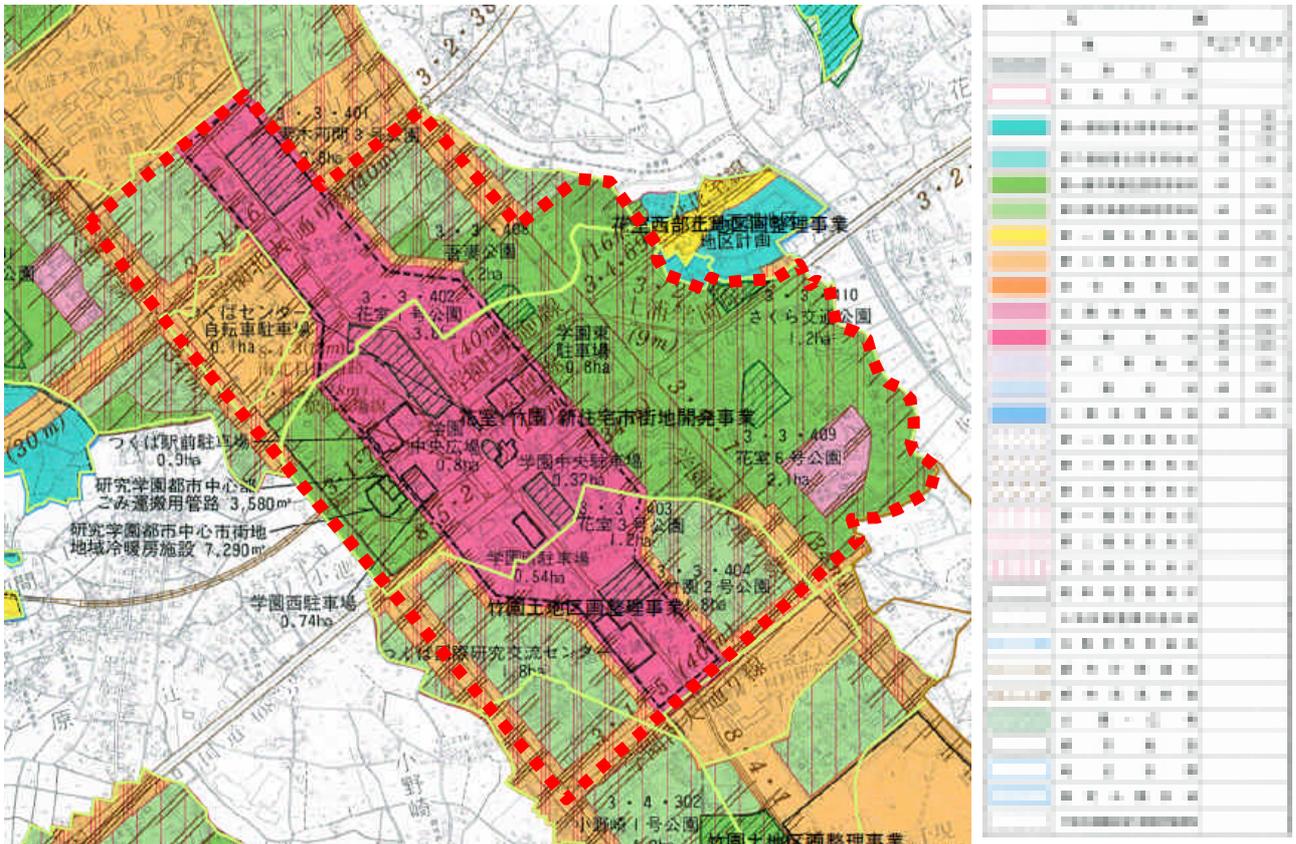
研究学園地区まちづくりビジョンは、エリア全体の方向性を示していることから、都市再生を進めるためには、エリア内の具体的なまちづくり像を示し、特徴的な都市再生を推進する必要がある。

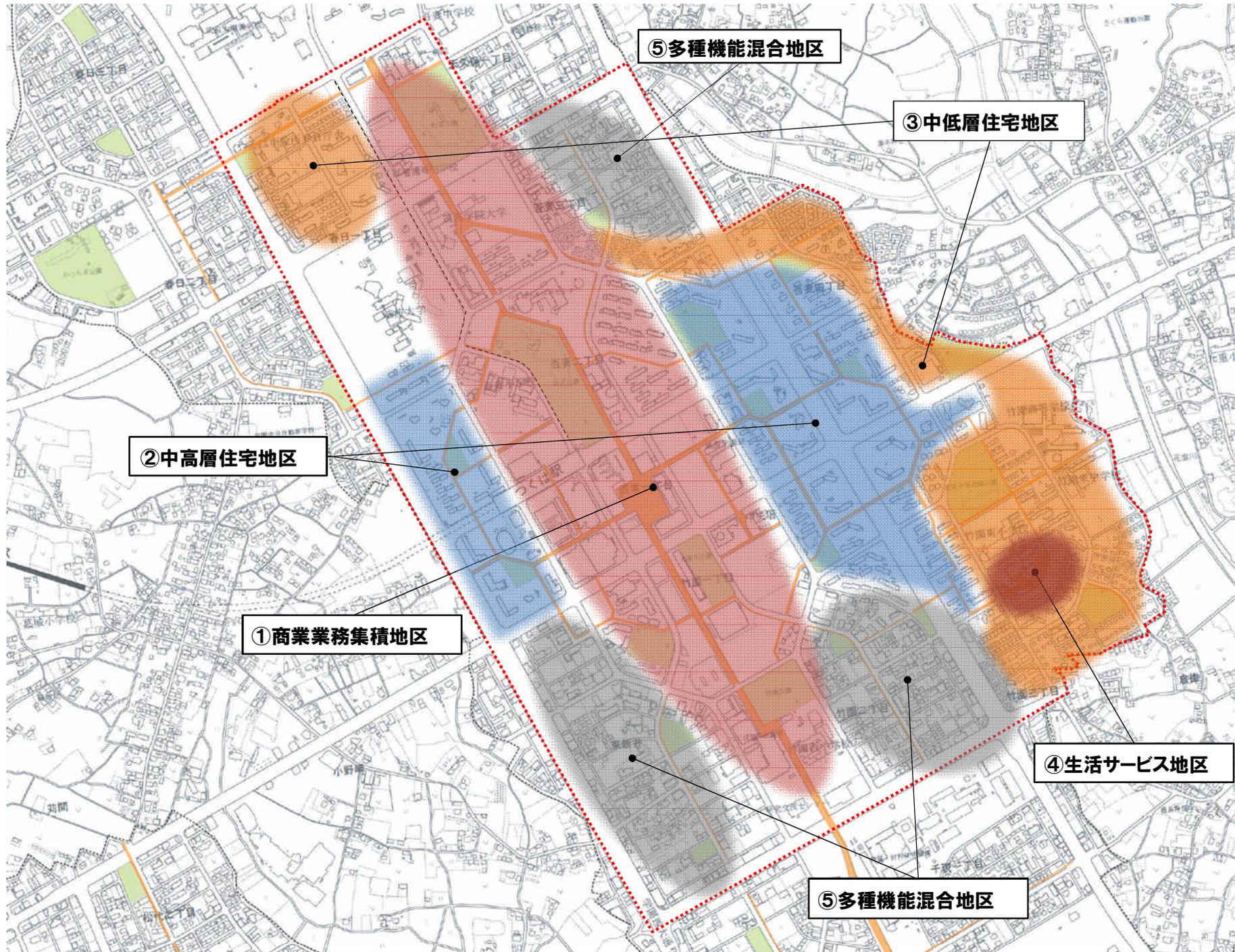
そのため、下記事項を条件とし、中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアを5つの地区に区分する。

- ①用途地域や高度地区、地区計画などの都市計画の規制誘導が同様である箇所を一つの地区とする。
- ②研究学園地区の建設の経緯を考慮して設定する。
- ③緑地環境や生活環境などの都市環境やその場所の持つ特徴、まちづくりの課題が同様である箇所を一つの地区とする。



※参考 中心市街地及び竹園・東部エリア都市計画図





■各地区の現状と将来像（案）

地区	現状と将来像
①商業業務集積地区 （吾妻一，二，三丁目の一部，竹園一，二丁目の一部，春日一丁目の一部）	<p>○現状 商業・業務施設や立体駐車場，ホールなど都市として必要な各種機能が集積している。一方，一部で集合住宅のみの土地利用や未利用地が存在する。</p> <p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・つくば市及び中心市街地の核として，必要な都市機能を集積させ，高度な都市サービスを提供する。 ・筑波研究学園都市としてふさわしい質の高い景観形成を誘導する。 ・つくば駅近傍は，広域を対象とした都市機能の導入の促進や高度な土地利用を促進する。 ・つくば国際会議場周辺は，筑波研究学園都市の機能を支える各種施設及び機能の充実を図る。 ・つくばエキスポセンター周辺は，筑波研究学園都市の情報発信を強化する施設や憩いの場を提供する小規模商業機能等の充実を図る。 ・筑波メディカルセンター周辺は医療ゾーンとして医療環境の充実を図る。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・国際戦略総合特区やつくば市の成長に資する施設 ・交通ターミナル機能 <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地の低利用や住宅のみの土地利用の抑制 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物の誘導 ・回遊性を高める環境づくり ・公共空間と連続した緑地環境の創出 ・電線地中化などつくば都心地区にふさわしい景観誘導の実施 ・エリアマネジメントの導入
②中高層住宅地区 （吾妻一，二，四丁目の一部，竹園一，二，三丁目の一部，春日一丁目の一部）	<p>○現状 国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎が立地しており，緑豊かなゆとりある都市環境を創出している。一方，国家公務員宿舎の削減により，今後大きく都市環境が変化する。</p> <p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地を支える住宅地として，ゆとりある土地利用，豊かな緑地環境を備えた中高層の集合住宅を中心とし，一部戸建住宅を取り入れるなど，変化に富んだ街並みを創出する。 ・当該地区の都市環境にそぐわない高層建築物等が建築されないよう高さ等の誘導を行う。 ・分譲住宅のみではなく賃貸住宅や外国人宿舎など多種多様な人の居住を誘導する。 ・都市と緑の調和を重視し，緑視率の概念を取り入れた都市環境の創出を推進する。 ・ペDESTリアンデッキに顔を向け，歩いて暮らせる安全な都市環境を創出する。 ・吾妻一，二丁目，竹園一丁目は，建ぺい率を抑え，緑視率を高く

	<p>した中高層住宅を中心とし、緑豊かなゆとりある都市環境を有する高度な土地利用を図る。つくば駅から離れた街区については、戸建住宅を一部併設するなど変化に富んだ街並みを創出する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・吾妻四丁目、竹園三丁目は、中層集合住宅と戸建住宅を併設するなど、密度や高さを抑えた緑豊かなゆとりある都市環境を創出する。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・街区内公園・広場（公開空地含む） ・ペDESTリアンデッキ（ネットワーク不足箇所の補充） ・研究教育機関宿舎等を活用した外国人宿舎 <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・低建ぺい率、高緑化率の緑豊かなゆとりある都市環境の誘導 ・電線地中化や広い最低敷地面積など質の高い住環境の誘導 ・戸建住宅のみの建設抑制等用途等の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・歩いて暮らせるまちづくりを前提とした環境づくり ・環境モデル街区や緑化モデル街区、防災モデル街区など特徴的な開発誘導
<p>③中低層住宅地区 （吾妻三、四丁目の一部、竹園三丁目の一部、春日一丁目）</p>	<p>○現状</p> <p>国家公務員宿舎及び研究・教育機関宿舎が中心となっているが、一部、戸建民間住宅や民間集合住宅が立地している。多くは緑豊かなゆとりある都市環境を創出しているが、一部では緑の不足や密度の高い土地利用を行っている。</p> <p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中心市街地における低層住宅地として、緑豊かなゆとりがあり、品格のある質の高い住環境の形成を図る。 ・ペDESTリアンデッキに顔を向け、歩いて暮らせる安全な都市環境を創出する。 ・吾妻四丁目、竹園三丁目においては、広い最低敷地面積、高い緑化率を確保することにより、他地区と異なる質の高い住環境を創出する。 ・吾妻三丁目は、商業・業務集積地区及び中高層住宅地区と多種機能混合地区の緩衝帯として、中低層の集合、戸建住宅を基本とした土地利用を図る。 ・春日一丁目は、大通り沿いは中層の住宅や店舗、事務所等を誘導することでにぎわいを創出し、筑波大学病院や筑波メディカルセンターと接している地区北側は医療機能を中心とする。その他の箇所は、緑豊かな戸建中心の土地利用を図る。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・医療機能 <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・高緑化率の緑豊かなゆとりある都市環境の誘導 ・電線地中化や広い最低敷地面積など質の高い住環境の誘導 ・中低層住宅地として高さや用途等の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・歩いて暮らせるまちづくりを前提とした環境づくり

<p>④生活サービス地区 (竹園三丁目の一部)</p>	<p>○現状 竹園三丁目の生活サービスを提供する場として、竹園ショッピングセンターや交流センター、児童館、保育園等が立地しており、地域の核となっている。</p> <p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民の生活を支えるために、商業・業務集積地区のにぎわいを引込み、小規模商業や公共空間が中心となったコミュニティの場となるような空間を創出する。 ・中低層住宅地区の中心に位置するため、住宅地に憩いや変化を与える多様な都市環境を創出する。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交流スペース <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業や当該地にふさわしくない商業施設等が立地しないような用途誘導 ・電線地中化など質の高い住環境の誘導 ・ペDESTリアンデッキなどの公共空間を考慮した建築物誘導 ・歩いて暮らせるまちづくりを前提とした環境づくり
<p>⑤多種機能混合地区 (吾妻三丁目の一部、竹園二丁目の一部、東新井)</p>	<p>○現状 様々な都市機能を与える地区として、小規模商業、集合住宅、戸建住宅など各種機能が立地している。一方、緑化されていない敷地や小規模な敷地が多い。</p> <p>○将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ・おしゃれなレストランやカフェ、小規模商業など中心市街地の居住者の生活サービスを提供する空間とする。 ・竹園二丁目及び東新井は、商業・業務集積地区との回遊性を向上させ、機能を補完することで、居住者の生活を支える空間とする。また、緑が比較的豊かな多様な住宅を提供する。 ・吾妻三丁目は、中心市街地に不足している各種機能を補完し、変化に富んだ都市環境を創出する。 <p>○今後導入が必要な公共公益機能</p> <ul style="list-style-type: none"> ・なし <p>○誘導の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新規開発時における積極的な景観協定締結の推進 ・住民や地権者が中心となったまちづくり意識の啓発 ・商業・業務集積地区との回遊性の向上

3. 人口フレーム(案)

中心市街地及び竹園・吾妻東部エリアの将来の人口フレームを以下のように設定する。

	将来人口 目標年：H45年 (2033年)
中心市街地	16,000人
竹園・吾妻東部エリア	5,500人
合計	21,500人

参考 現在の人口	
H24.10	H25.5
11,647人	11,797人
4,523人	4,282人
16,170人	16,079人

※住民基本台帳による人口

■将来人口の考え方

エリア内のまちづくりの方向性を踏まえ、公務員宿舎が立地している街区については、街区ごとに想定戸数を算出し、区画整理事業で整備され民地が多い箇所については、住宅系用地に集合住宅と戸建住宅の割合を設定して将来人口の推計を行った。

なお、学校等の都市インフラの容量及び良好な都市環境を有する住宅地を参考とし、概ね集合住宅は敷地面積70㎡に1戸、戸建住宅は240㎡に1戸として推計している。

	現在の人口 H24.10	計画標準における戸数			将来目標人口		備考	
		戸数	想定人口	備考	戸数	人口		
中心市街地	春日1丁目	1,109	1,080	2,484	500	1,150		
	吾妻1丁目	1,201	890	2,047	920	2,116		
	吾妻2丁目	2,404	1,950	4,485	1,500	3,450	計画標準では、現在公共施設立地箇所を住宅地と見込んでいたため	
	吾妻3丁目	1,760	200	460	新住のみ	1,100	2,530	
	竹園1丁目	2,180	990	2,277		1,230	2,829	計画標準では、商業とした箇所が集合住宅となっているため
	竹園2丁目	1,189	360	828	新住のみ	850	1,955	
	東新井	1,784	40	92	新住のみ	900	2,070	
中心市街地計	11,627	5,510	12,673		7,000	16,100	≒16,000人	
竹園・吾妻東部	吾妻4丁目	2,224		2,910		1,100	2,530	
	竹園3丁目	2,299		3,670		1,300	2,990	
竹園・吾妻東部計	4,523		6,580		2,400	5,520	≒5,500人	
合計	16,150		19,253		9,400	21,620	≒21,500人	

※計画標準において中心市街地は戸数で示されているため、計画標準における想定人口は、戸数に世帯人口2.3人(中心市街地世帯人口)をかけて算出

※将来目標人口は、戸数に世帯人口2.3人(中心市街地世帯人口)をかけて算出

※財務省の残置宿舎と研究・教育機関宿舎のうち残置が好ましい宿舎は現状の戸数で集計

■現在実施している地区計画のみによる誘導を行った場合の開発ボリューム

「参考資料2 現行制度による開発ボリュームの検証」を参照

4. 都市再生のあり方を実現するための誘導事項（案）

（1）商業業務集積地区

誘導項目	誘導事項	現行制限
用途	立地する用途を制限 （住宅の単独立地を規制，戸建住宅の建築を制限）	商業地域 文教地区 （風俗施設等を制限）
	沿道の用途を制限 （道路及び公共空間に面している階は商業・業務施設に限定）	-
土地利用	壁面後退を規定 （大通り沿い10m，区画内道路 5m）	-
	長大な壁面の制限 （壁面の長さは80m以内）	-
	ペデネットワークの補間 （ペデネットワークが欠如している箇所の整備，フットパスの確保）	-
	公共空間と一体となった公開空地等の設置 （ゆとりある土地利用を行うために公開空地等を整備）	-
建築物	道路，公共空間側の意匠を誘導 （道路，公共空間側は透過性が高いしつらえ）	-
	建築設備の遮へい （建築設備は歩行空間から見えないように屋内に設置するか植栽で遮へい）	-
工作物	擁壁の形態を誘導 （歩行空間に圧迫感を与えないように擁壁の高さ，勾配を規定）	-
外構	駐車場の形態を誘導 （1階及びペデに面する箇所を店舗を設置するか，歩行空間から見えないように植栽等で遮へい）	-
	照明の設置を誘導 （道路沿いが明るくなるよう，道路，公共空間側に設置）	-
公共空間	公共空間を考慮した建築物の誘導 （公共空間に面して建築物を建築，出入口設置，公共空間に面した部分は商業・業務施設，公共空間に開放的な作り）	-
	公共空間の活用 （公共空間と連続した空間構成とし，公共空間の活用も促進）	-
	工作物の誘導 （公共空間側に駐車場は設置しない，公共空間側に原則垣柵は設置しない）	-
緑化	公共空間と連続した緑の確保 公開空地の植栽の誘導 （緑視率の高く，高木を中心とした緑地環境）	-
街並み	電線類の地中化誘導 （全地域地中化が図られるように誘導）	-
	環境に配慮した開発の誘導	-

(2) 中高層住宅地区

誘導項目	誘導事項	現行制限
用途	立地する用途を制限 (戸建住宅の単独立地を制限)	文教地区 (店舗面積等を制限)
	立地する用途を誘導 (分譲住宅のみでなく賃貸住宅の立地を誘導)	-
土地利用	最低敷地面積を規定 (最低敷地面積 180 m ² , 200 m ²)	条例 (165 m ²) 地区計画 (180 m ² , 200 m ²)
	建ぺい率の最高限度を制限 (高さにより建ぺい率を制限)	用途 60%
	建築物の高さを制限 (建ぺい率により高さを制限)	高度地区 (斜線制限, 隣地隔離制限)
	壁面後退を規定 (6階以上の建築物 5m, それ以外の建築物 2m)	地区計画 (一部) (道路 2m, 隣地 1.5m)
	長大な壁面の制限 (壁面の長さは 80m以内)	-
	ペデネットワークの補間 (ペデネットワークが欠如している箇所の整備, フットパスの確保)	-
	建築物	建築設備の遮へい (建築設備は歩行空間から見えないように屋内に設置するか植栽で遮へい)
工作物	擁壁の形態を誘導 (歩行空間に圧迫感を与えないように擁壁の高さ, 勾配を規定)	地区計画 (一部) (1.2mかつ勾配 75度, セットバック等)
	垣柵の形態を誘導 (道路沿いの垣柵は生け垣若しくはウッドフェンス)	地区計画 (一部) (生垣等で 1.2m以下)
外構	駐車場の設置場所等の誘導 (ペデ沿いに設置しないことや道路から駐車場が見えないように植栽等で遮へい) (戸建住宅の駐車場は既存道路の直接切下げを制限)	-
	照明の設置を誘導 (道路沿いが明るくなるよう, 道路, 公共空間側に設置)	-
公共空間	公共空間を考慮した建築物の誘導 (公共空間に面して建築物を建築, 出入口設置, 公共空間側に窓を多く設ける)	-
	公共空間の活用 (公共空間と連続した空間構成とし, 公共空間の活用も促進)	-
	工作物の誘導 (公共空間側に駐車場は設置しない, 垣柵の高さを制限)	-
緑化	道路沿いは出入口以外緑化誘導 (道路から 1mは緑地帯)	地区計画 (一部) (緑化率 10, 15%)
街並み	電線類の地中化誘導 (全地域地中化が図られるように誘導)	-
モデル街区の誘導	環境モデル街区や緑化モデル街区, 防災モデル街区など市内開発を先導するようなモデル街区となるような開発を誘導	-

(3) 中低層住宅地区

誘導項目	誘導事項	現行制限
用途	立地する用途を制限 (街区により戸建住宅のみに制限)	文教地区 (店舗面積等を制限)
土地利用	最低敷地面積を規定 (最低敷地面積 180 m ² , 200 m ²)	条例 (165 m ²) 地区計画 (180 m ²)
	建ぺい率の最高限度を制限 (50%)	用途 60%
	建築物の高さを制限 (18m以下)	高度地区 (斜線制限) 地区計画 (一部) (高さ 12m以下)
	壁面後退を規定 (道路から 2m)	地区計画 (一部) (道路 2m, 隣地 1.5m)
	長大な壁面の制限 (壁面の長さは 80m以内)	-
	ペデネットワークの補間 (ペデネットワークが欠如している箇所の整備, フットパスの確保)	-
工作物	擁壁の形態を誘導 (歩行空間に圧迫感を与えないように擁壁の高さ, 勾配を規定)	地区計画 (一部) (1.2mかつ勾配 75 度, セットバック等)
	垣柵の形態を誘導 (道路沿いの垣柵は生け垣若しくはウッドフェンス)	地区計画 (一部) (生垣等で 1.2m以下)
外構	駐車場の設置場所等の誘導 (ペデ沿いに設置しない, 戸建住宅の駐車場は既存道路の直接切下げを制限)	-
	照明の設置を誘導 (道路沿いが明るくなるよう, 道路, 公共空間側に設置)	-
公共空間	公共空間を考慮した建築物の誘導 (公共空間に面して建築物を建築, 出入口設置, 公共空間側に窓を多く設ける)	-
	公共空間の活用 (公共空間と連続した空間構成とし, 公共空間の活用も促進)	-
	工作物の誘導 (公共空間側に駐車場は設置しない, 垣柵の高さを制限)	-
緑化	道路沿いは出入口以外緑化誘導 (道路から 1mは緑地帯)	地区計画 (一部) (緑化率 15%)
街並み	電線類の地中化誘導 (全地域地中化が図られるように誘導)	-

(4) 生活サービス地区

誘導項目	誘導事項	現行制限
用途	立地する用途を制限 (一部の商業等の用途, 一部住宅を制限)	文教地区(汚物処理場等を制限)
土地利用	最低敷地面積を規定(最低敷地面積 200 m ²)	-
	建築物の高さを制限(45m以下)	-
	壁面後退を規定 (道路から 2m)	-
	長大な壁面の制限 (壁面の長さは 80m以内)	-
	公共空間と一体となった公開空地等の設置 (ゆとりある土地利用を行うために公開空地等を整備)	-
工作物	擁壁の形態を誘導 (歩行空間に圧迫感を与えないように擁壁の高さ, 勾配を規定)	-
	垣柵の形態を誘導 (道路沿いの垣柵は生け垣若しくはウッドフェンス)	-
外構	駐車場の設置場所等の誘導 (ペデ沿いに設置しない)	-
	照明の設置を誘導 (道路沿いが明るくなるよう, 道路, 公共空間側に設置)	-
公共空間	公共空間を考慮した建築物の誘導 (公共空間に面して建築物を建築, 出入口設置, 公共空間に面した部分は商業・業務施設, 公共空間に開放的な作り)	-
	公共空間の活用 (公共空間と連続した空間構成とし, 公共空間の活用も促進)	-
	工作物の誘導 (公共空間側に駐車場は設置しない, 垣柵の高さを制限)	-
緑化	公共空間と連続した緑の確保 公開空地の植栽の誘導 (緑視率が高く, 高木を中心とした緑地環境)	-
街並み	電線類の地中化誘導 (全地域地中化が図られるように誘導)	-

(5) 多種機能混合地区

誘導項目	誘導事項	現行制限
土地利用	開発時に景観協定や建築協定の締結を誘導 (住民主体によるまちづくり誘導)	-
	歩行空間の整備 (既存歩道等の整備, ペデネットワークの補完)	-
工作物	垣柵の形態を誘導 (道路沿いの垣柵は生け垣若しくはウッドフェンス)	-
外構	照明の設置を誘導 (道路沿いが明るくなるよう, 道路, 公共空間側に設置)	-
緑化	緑化の推進	-



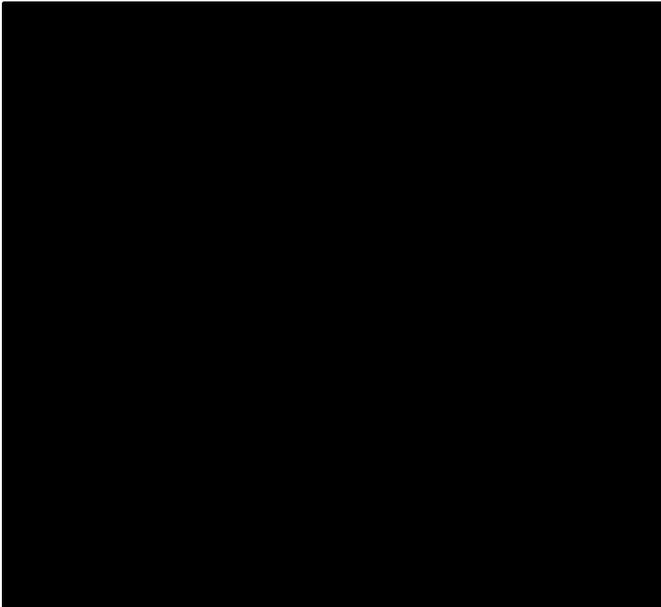
具体的な誘導事項は詳細なガイドラインを作成し誘導

5. 具体的開発イメージ 誘導イメージ

公務員宿舎立地街区は、変化に富んだ都市環境を創出するために、敷地形状が特殊な街区も多く存在するため、街区により誘導すべき事項が異なることが想定される。

誘導を行う際には街区ごとに具体的な誘導事項を示したガイドライン等を作成することが必要であるが、いくつかの街区において誘導すべき事項及び好ましい開発イメージのシミュレーションを実施した。

(1) 商業業務集積地区



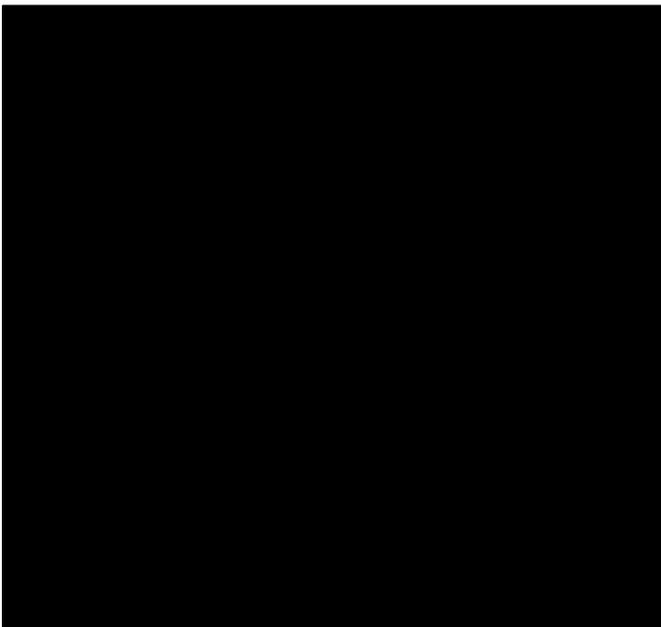
誘導する際に注意すべき事項一例



平面図
第3回推進会議で提示

好ましい開発イメージ

(2) 中高層住宅地区



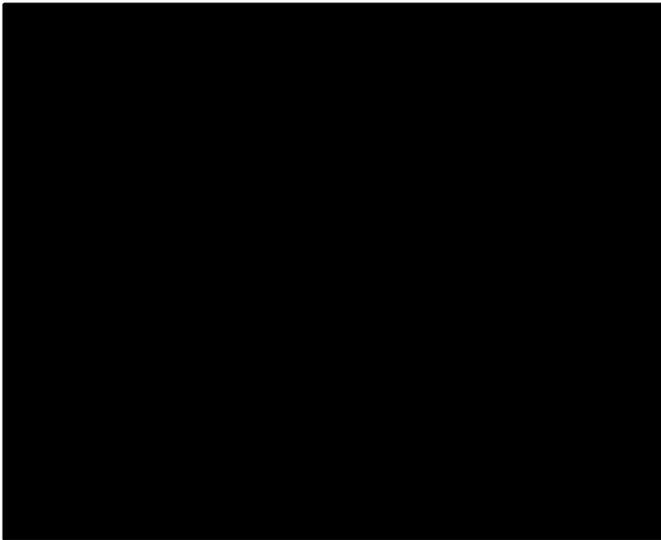
誘導する際に注意すべき事項一例



平面図
第3回推進会議で提示

好ましい開発イメージ

(3) 中低層住宅地区



誘導する際に注意すべき事項一例



平面図
第3回推進会議で提示

好ましい開発イメージ